

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》 HX07-01-11等地块规划修改必要性报告

三亚市自然资源和规划局

2024年3月

目 录

CONTENT

一、项目概况

1.1 项目区位

1.2 项目地块现状

1.3 上位规划情况

二、编制依据

三、必要性分析

第一部分 项目概况

1.1 项目区位

1.2 项目地块现状

1.3 上位规划情况

一、项目概况

1.1 项目区位

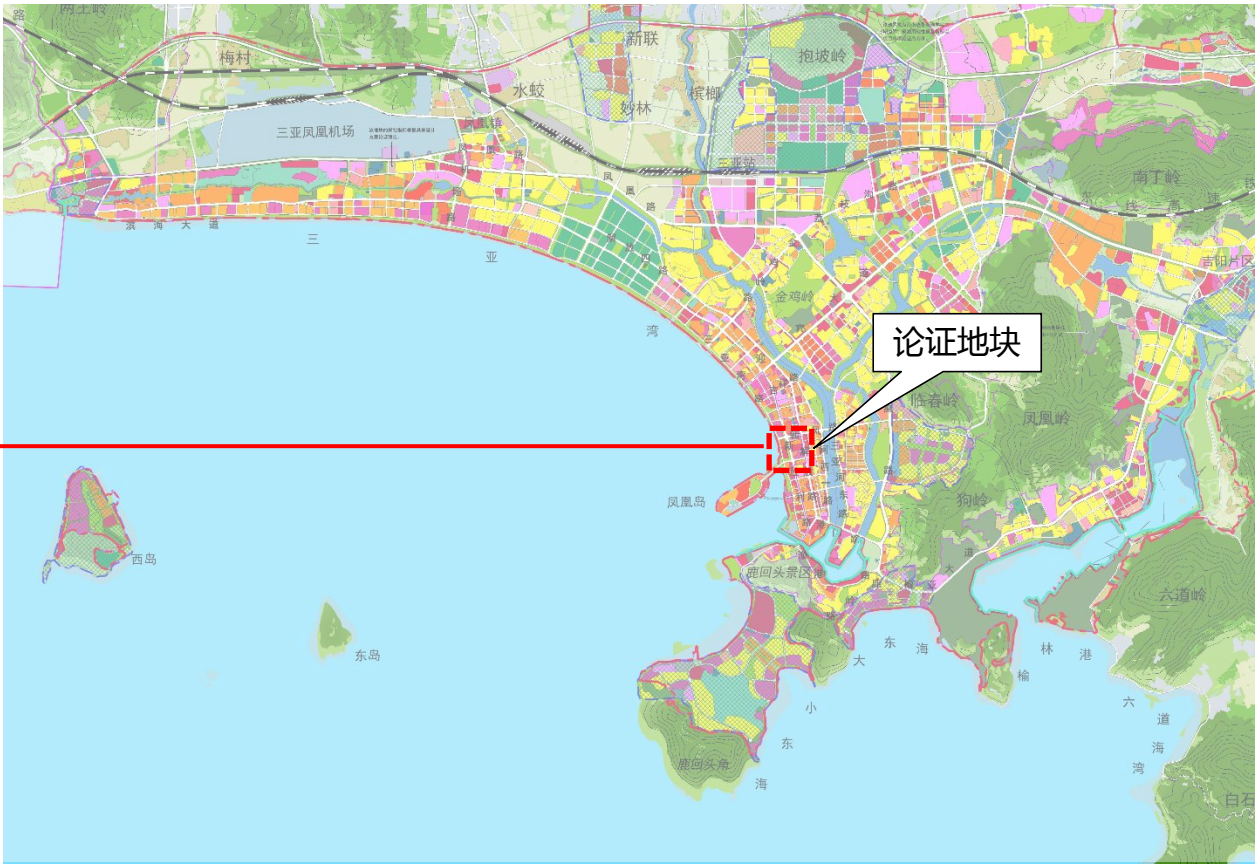
论证地块位于中心城区河西片区。



本项目在河西片区的位置



三亚市在海南岛的位置



本项目在三亚市中心城区的位置

一、项目概况

1.2 项目地块现状

1.2.1 对外交通

论证地块北邻新风街，南邻光明街，西靠胜利路，东临解放路，交通便利。



一、项目概况

1.2 项目地块现状

1.2.2 项目地块现状

北部论证地块为新风供电小区，商务局乐业公寓和三亚市水务局，居住和办公，底部有商业；中部地块为海汽小区和三亚汽车站；南部为东宏花园、旺豪超市和解放路供电小区，办公、居住混合。

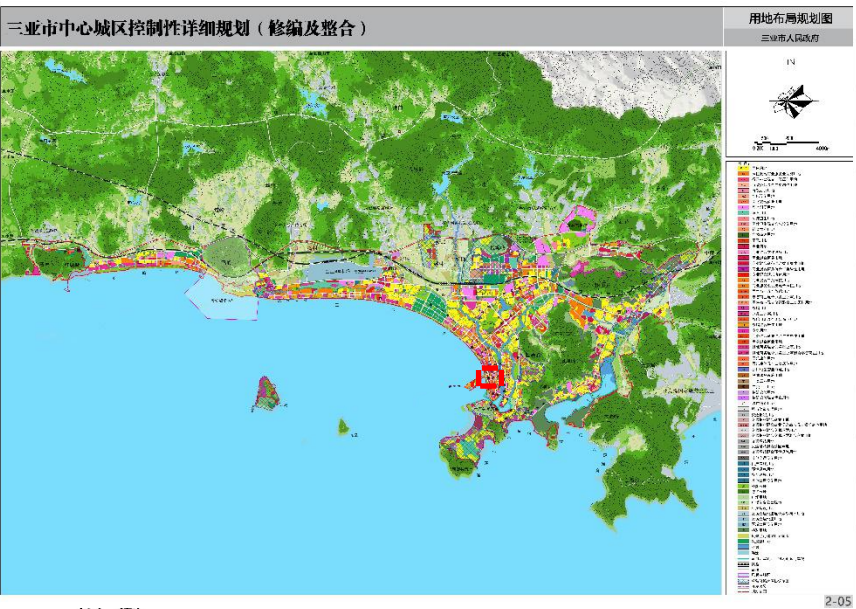
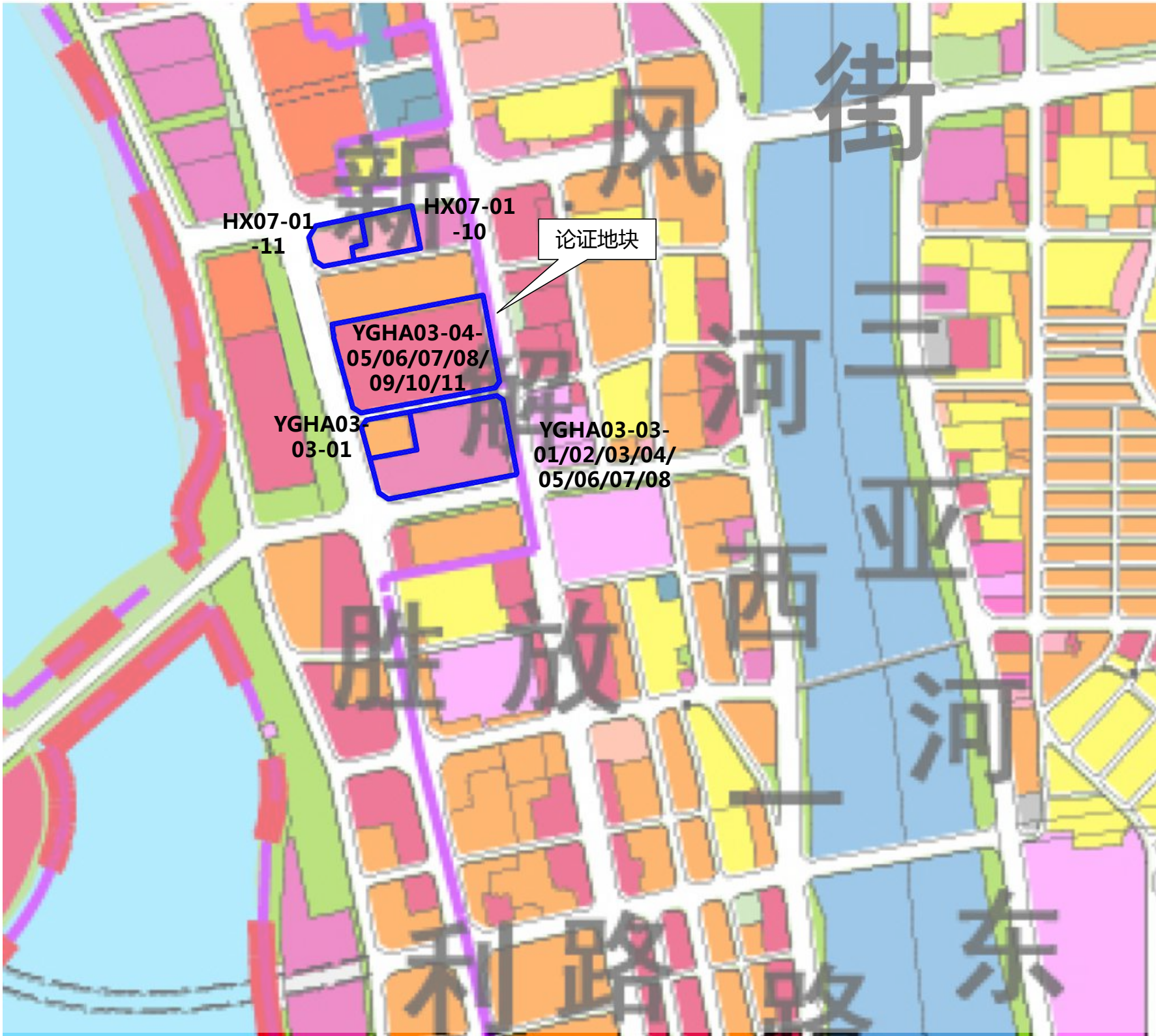


一、项目概况

1.3 上位规划情况

1.2.2 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（2019.8）

项目涉及中心城区控规中HX07-01-10、HX07-01-11、YGHA03-04-05/06/07/08/09/10/11、YGHA03-03-01、YGHA03-03-01/02/03/04/05/06/07/08等地块。



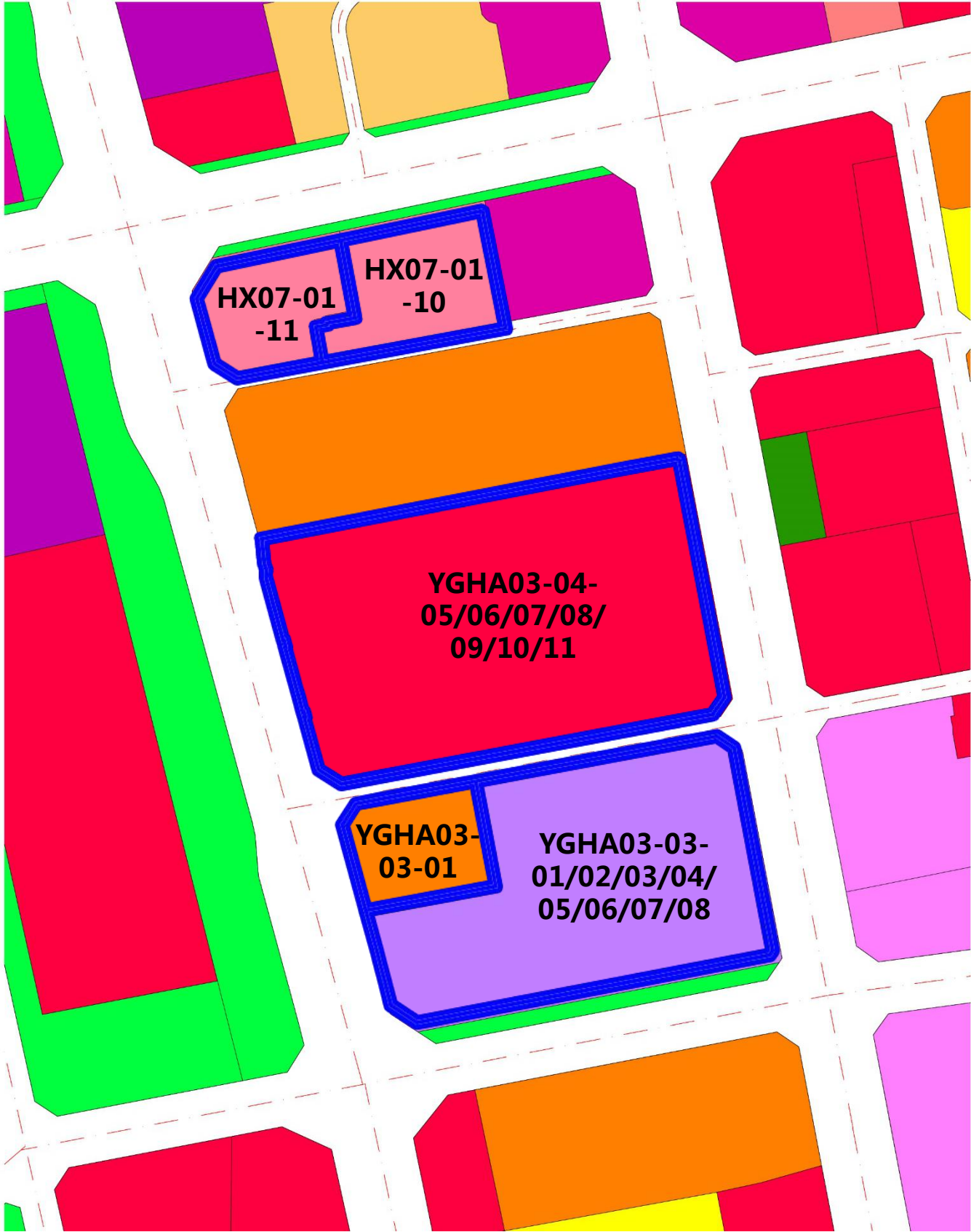
- 图例：
- R1、R2 居住用地
 - RB 居住混合商业服务业设施用地
 - A1R1 行政办公混合一类居住用地
 - A1R2 行政办公混合二类居住用地
 - A1 行政办公用地
 - A2 文化设施用地
 - A2B1 文化混合商业用地
 - A3 教育科研用地
 - A4 体育用地
 - A5 医疗卫生用地
 - A5A2 医疗卫生混合文化设施用地
 - A6 社会福利用地
 - A7 文物古迹用地
 - A9 宗教用地
 - B1 商业用地
 - B1A2 商业混合文化设施用地
 - B1B2 商业混合商务用地
 - B1B2B3 商业混合商务混合娱乐康体用地
 - B1B2R2 商业混合商务混合二类居住用地
 - B1B3 商业混合娱乐康体用地
 - B1R2 商业混合二类居住用地
 - BR 商业服务业设施混合居住用地
 - B1B14 零售商业混合旅馆用地
 - B1B14F 零售商业混合服务型公寓用地
 - B1B14R2 零售商业混合旅馆混合二类居住用地
 - B14 旅馆用地

城市更新范围以具体实施方案为准。

1.3 上位规划情况

1.3.2 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

用地编号	用地性质编码	用地性质	地块面积	容积率	建筑限高	建筑密度	绿地率
			(ha)	(≤)	(≤米)	(≤%)	(≥)
HX07-01-10	A1	行政办公用地	0.55	2.5	30	35	25
HX07-01-11	A1	行政办公用地	0.45	2.5	30	35	25
YGHA03-04-05/06/07/08/09/10/11	B11	零售商业用地	3.19	2.5	60	45	25
YGHA03-03-01	B1R2	商业混合二类居住用地	0.43	3.5	60	40	20
YGHA03-03-01/02/03/04/05/06/07/08	B14f	服务型公寓用地	2.18	2.5	60	45	25



第二部分 修改依据

二、编制依据

1、规划法律法规

- ① 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
- ③ 《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》（建规〔2012〕22号）；
- ④ 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- ⑤ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- ⑥ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- ⑦ 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- ⑧ 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
- ⑨ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- ⑩ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
- ⑪ 《三亚市城市规划技术管理规定》；
- ⑫ 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范。

二、编制依据

2、规划修改依据

——《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第三条 城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

第四十八条 **修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证**，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

第十九条 **控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。**

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

- （一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；**
- （二）控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
- （三）控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- （四）修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

——《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （一）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；
- （三）**实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。**

第六十条 **控制性详细规划的修改，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证**，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

二、编制依据

2、规划修改依据

——《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）

（三）严格界定控制性详细规划修改的条件。

规划修改应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。**因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需修改的情形，方可开展规划修改工作。**

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。**重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；**修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源厅审查审批。

——《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》

第四条 控制性详细**规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。**

控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

第六条 属于以下情形之一的，为**重大调整**：

- （一）片区控制性详细规划整体修编的；
- （二）单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的；
- （三）规划其他用途的用地调整为居住用地、商业服务业用地的，以及居住用地、商业服务业用地之间优化调整用地性质的（含用地性质比例）；
- （四）规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的；**
- （五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

第三部分 必要性分析

三、必要性分析

3.1 落实相关规划目标任务，加快推进城市更新步伐

□ 《三亚市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

推进城市更新改造。加快推进城市更新步伐，积极申请省级、国家级城市更新改造试点，**推进旧城改造**，大力开展背街小巷整治提升工作。采取局部拆建、加建、改建、翻建等多种手段，围绕2000年底前建成住宅，开展老旧小区改造工作，完善小区基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务，提升城市品质和人居环境质量。统筹强化城市更新改造项目推进能力，探索滚动拆迁模式，实施土地协议出让，解决企业参与城市更新改造瓶颈，探索引入社会资本解决城市更新改造融资资本金及其他临时性资金需求，统筹推进安置区建设。

□ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

规划提出将三亚建设成为世界级热带滨海城市、国际旅游消费中心城市和国家创新城市。构筑“山海联动、陆海统筹、三城并举、区域协同”的国土空间战略，引领生态、城镇、交通的总体布局，推进城乡融合、垦地融合、军民融合。规划提出**结合城市更新，盘活城中村、城边村内存量建设用地，促进功能优化、产业导入、环境提升**。中心城区“中优”战略围绕城市更新开展整体提升，强化城市中心服务职能，优化设施、提升品质，形成抱坡城市服务中心、迎宾路金融总部中心和凤凰海岸城市形象中心。

□ 《三亚中心城区城市更新专项规划》

践行“人民城市”理念，立足三亚实际，完善城市功能结构，传承历史文化，促进生态修复，转变城市开发建设方式和经济增长方式，推动解决城市发展中的突出问题和短板，加快打造充满活力魅力的21世纪海上丝绸之路战略支点、国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地。主要任务包括加强基础设施建设，提升城市功能韧性；改善城市人居环境，提升整体环境品质；优化城市空间布局，提升产业发展能级；注重历史文化保护，提升城市特色风貌。

表 6 重大工程项目——构建区域协调发展格局

城市更新改造工程。 提升城市综合承载力，统筹实施老旧小区、老旧街区、老旧城区更新改造工程，推进三亚市海棠湾洪风片区等危旧房改造工程。推进抱坡、西瓜、芒果等片区棚户区改造，统筹推进全市安置区建设。实施道路立面改造工程。
城市风貌提升工程。 整合城市公园，规划建设全市郊野公园、综合公园、带状公园、专类公园和社区公园。推进滨海、滨河绿道、城市绿道、田园绿道、登山步道等项目建设。
海绵城市建设工程。 建设海绵城市，实施三亚市海绵城市试点区域调蓄、三亚河流域调蓄等重点工程，建设完善红沙垃圾转运站等环卫基础设施。
园区集聚发展工程。 统筹推进三亚海棠湾国家海岸休闲园区、中央商务区、崖州湾科技城等园区基础设施建设，强化园区产业载体与基础设施配套。
区域联动示范工程。 谋划与粤港澳大湾区、台湾地区重点合作项目落地，建设进出口销售合作平台、人才交流培训平台等支撑性平台，实施“泛珠”城市港口通关便利化合作工程，建设一批产业合作示范园区。

三、必要性分析

3.2 改善城市人居环境，提升片区环境品质

□ 房屋年久失修，居住环境一般

论证范围内现状房屋多建于上世纪80、90年代，房屋年久失修，楼层内外墙体、楼板存在少量轻微渗漏水、开裂现象；主体承重结构发现结构性开裂破损、露筋锈蚀存在安全隐患。多栋建筑经安全鉴定安全性等级属于《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）规定的Dsu级，不满足正常使用要求，建议暂停使用、拆除、置换或重建。



□ 电力电信基础设施老旧，存在安全隐患

片区地下水管网、环卫等设施较为完善，但电力电信设施老旧，存在电力电信线外露缠绕建筑外立面的情况，雷雨天气时常影响电力正常供应，并存在漏电风险。



□ 部分公服设施缺失

社区内及周边商业、健身、医疗卫生等基础设施较为完备，缺乏休闲康养等福利设施，后续城市更新行动中 will 充分发挥社区核心区位优势，补齐社区公共服务设施配套短板；同时缺乏停车设施。

